

Trysilknuts fjellsenter 8 2430 JORDET

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2005

BRA: 87 m²

BRA-i: 76 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

9

TG-2

10

TG-3

3

TG-IU

5

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/16301>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Tomten er snødekt, terrengforhold og utvendig fuktsikring er derfor ikke fullverdig kontrollert.

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Anbefalte tiltak

Ytterligere inspeksjon og vurdering av terrengforhold og utvendig fuktsikring anbefales når forholdene gjør det mulig.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Taknedløp før føres kontrollert vekk fra grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner har punktvis lekkasjer. Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning

Anbefalte tiltak

Drensrør anbefales montert på nedløp slik at overflatevann blir ført bort fra grunnmur.

Utskifting av frostsprengte nedløpsrør må påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 15mm. Noe varierende fallforhold.

Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Det registreres misfarging i fugemasse som kan skyldes feil type silikon (uten soppdreper).

Over halvparten av forventet brukstid er passert på overflater.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Anbefalte tiltak overflater

Det må etableres en løsning slik at lekkasjevann kan renne fritt til sluk.

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Yttervegger

Oppsummering

Det er ikke registrert bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Det registreres stedvis dårlig lufting ved underkant av kledningen.

Det er ikke registrert tegn til svikt i konstruksjonen ved visuell besiktigelse. Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Fare for fultopptrekk. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Det er stedvis ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon pga snø og liten avstand til terreng.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere musetting bak kledning.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Det registreres sprekker/ riss i pipa utvendig ved naturstein.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av pipe over tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

Toalettrom

Oppsummering

Vegger og himling med trepanel. Gulv med fliser. Servant og gulvmontert toalett.

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det måles fukt i gulvet rundt klosettet. Årsaken til dette kan skyldes tidvis kondensdannelse på sisterner. Det er spor etter tidligere kondens/lekkasje ved listverk ved toalett.

Det ble registrert «bom» i gulvflis.

Anbefalte tiltak

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Misfarging bak toalett og skjevhet ved gulv bør holdes under oppsyn. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist lufting av avløpsanlegget over tak.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ingen avvik eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Lufting av kloakk over tak er ikke kontrollert pga snø. anbefaler ytterligere undersøkelser.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Manglende endemuffer ved rørvlutninger ved rør i rør system inne i kjøkkenbenk.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Endemuffer ved rørvlutninger anbefales montert.

Hovedstoppekran og rørkurser i fordelerskap anbefales merket for god oversikt.

Elektrisk

Oppsummering

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Bereder tilkoblet skjøteledning.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Bereder tilkoblet skjøteledning. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen synlig slukmansjett eller klemring i sluk. Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av ventilasjon

Det registreres sug i kanalene.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Det registreres boom under gulvfliser på kjøkken.«Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget.

Det registreres stedvis glipper mellom gulv.

Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Fundamentert på støpt plate på mark. Grunnmur oppført med lettklinkerblokker.

Ingen tegn til sprekker eller skader ved innvendige synlige grunnmurer.

Kontroll av grunnmuren er ikke foretatt pga. snø. Anbefaler ytterligere undersøkelser når forholdene gjør det mulig.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasser når den er snøfri.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Saltak med panelt, skrå himling. Saltak oppbygget med drager og sperrer med opplegg på ytter og innervegger.

Takkonstruksjonen er ikke inspisert pga. snø.

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

Taktekking

Oppsummering

Torvtak lagt på ukjent membran. Kun takpapp er synlig.

Ikke inspisert pga. snø. Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger tegninger, men det er avvik fra disse. Det er ikke fremlagt tegninger for anneks. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.4.2024

Rapportdato
7.5.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Ann Inger Arnesen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Vegard Syversrud**
Firma: **Syversrud Takst AS**
Adresse: **Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum**

Telefon: **41544653**
Epost: **Vegard@syversrudtakst.no**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Trysilknuts fjellsenter 8, 2430 Jordet**

Kommunenr: **3421** Gårdsnr: **51** Bruksnr: **507** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2005**
Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Fundamentert på støpt plate på mark. Ytterveggen på baksiden og deler av sideveggen er oppført med Leca. Øvrige yttervegger i isolert bindingsverk med utvendig liggende trepanel. Sperretakskonstruksjon med innvendige skråhimlinger med synlige limtredragere og sperrer ved stue/kjøkken, samt soverom. Flathimlinger ved bad, toalettrom og badstue. Saltak tekket med torv. Renner nedløpsrør og beslag i metall. Takvann er ført ned til terreng. Beslag på vannbrett under vinduer. Utvendig to-løps elementpipe. Tilkoblet peis i stue. Åpent ildsted tilknyttet pipeløp utvendig ved platting.

TOMT

Selveier tomt på ca. 800,9 m2. Tomtestørrelsen må verifiseres. Eiendommen ligger i hellende terreng. Normale lys og solforhold. Eiendommen var dekket med snø ved befaringen og er ikke nærmere vurdert. Eiendommen har adkomst via privat veg. Bom ved innkjøring til området. Eiendommen er tilknyttet privat vann og avløpsanlegg.

PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av fliser og tregulv.

Vegg: Overflater bestående av liggende trepanel og malte lettklinkerblokker.

Tak: Overflater bestående av trebord.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue. Elektrisk gulvvarme på kjøkken, gang, bad og toalettrom.

VENTILASJON

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri. Sentralavtrekk på toalettrom og bad. Ukjent plassering av vifte.

RADON

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er antatt ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktsomhet i fig. radonkart. Det bør gjennomføres radonmålinger. anbefaler ytterligere undersøkelser.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

Betragtningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavl m.m. en forventet tid for utskiftning på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	87	76	11	0	0
Totalt m²	87	76	11	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	88	87	1
Totalt m²	88	87	1

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	76	76	0	Gang, toalettrom, bad, kjøkken m/spise plass, stue og fire soverom.	
Totalt m²	76	76	0		

Kommentar til arealberegning

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Utvendig bod/anneks er medtatt som BRA-e.

Bod ved hovedinngang er ikke oppmålt grunnet manglende adkomst.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Tomten er snødekt, terrengforhold og utvendig fuksikring er derfor ikke fullverdig kontrollert. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere inspeksjon og vurdering av terrengforhold og utvendig fuksikring anbefales når forholdene gjør det mulig. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Taknedløp før føres kontrollert vekk fra grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Grunnforholdene er ikke dokumentert.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-IU**

Fundamentert på støpt plate på mark. Grunnmur oppført med lettklinkerblokker.

Ingen tegn til sprekker eller skader ved innvendige synlige grunnmurer.

Kontroll av grunnmuren er ikke foretatt pga. snø. Anbefaler ytterligere undersøkelser når forholdene gjør det mulig.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng Innredet

Det er kun deler av en vegg /gulv som er under terreng.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert? Nei

Oppsummering av rom under terreng**TG-1**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i stue. Ingen tegn til fuktighet eller skader ved hulltaking.

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-IU**

Terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasser når den er snøfri.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2005.	
Faste og åpningsbare vinduer med 2-lags glass, produksjonsår 2003 og 2007.	
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2023 på soverom.	
Innerdører i tre antatt fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte vinduer er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	
Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.	
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.	

6.6 Yttervegger



Viser manglende lufting av kledningen på anneks.

Type fasade	Liggende kledning, Leca
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Det registreres stedvis dårlig lufting ved underkant av kledningen.

Det er ikke registrert tegn til svikt i konstruksjonen ved visuell besiktigelse. Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Fare for fultopptrekk. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Det er stedvis ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon pga snø og liten avstand til terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner, nedløp og beslag av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp**TG-3**

Takrenner har punktvis lekkasjer. Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drensrør anbefales montert på nedløp slik at overflatevann blir ført bort fra grunnmur.

Utskifting av frostsprengte nedløpsrør må påregnes.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.8 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-IU**

Saltak med panelt, skrå himling. Saltak oppbygget med drager og sperrer med opplegg på ytter og innervegger.

Takkonstruksjonen er ikke inspisert pga. snø.

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.9 Taktekking

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av taktekking**TG-IU**

Torvtak lagt på ukjent membran. Kun takpapp er synlig.

Ikke inspisert pga. snø. Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.10 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av utstyr på tak**TG-IU**

Ikke inspisert pga. snø.

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Støpt gulv på grunn

Ukjent vedrørende fuktiskring/isolering mot grunnen.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-I**

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Besiktiget møblert. Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Ingen påviste indikasjoner ved gulvoverflater som tilsier fuktskader.



Viser ildsted i stue.



Det registreres sprekk mellom vegg og ildsted. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Type pipe	Element
Peis og to-løps pipe forblendet med naturstein	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Det registreres sprekker/ riss i pipa utvendig ved naturstein.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av pipe over tak anbefales når forholdene gjør det mulig.



Viser utvendig åpen peis.

6.13 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med profilerte trefronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Fliser i benkerygg. Lys under overskap. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrert kjø- og frysenskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Enkelte sår og hakk registreres ved benkeplate og fronter. Sokkel ved oppvaskmaskin lot seg ikke åpnes.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.



Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum.

6.14 Lovlighet



Viser brannslukkingsapparat.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det foreligger tegninger, men det er avvik fra disse. Det er ikke fremlagt tegninger for anneks. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m ³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei



Viser brannvarsling.

6.15 Toalettrom



Viser toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Avtrekk tilknyttet sentralavtrekk. Rommet har etablert mekanisk avtrekk, men mangler tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Vegger og himling med trepanel. Gulv med fliser. Servant og gulvmontert toalett.

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det måles fukt i gulvet rundt klosettet. Årsaken til dette kan skyldes tidvis kondensdannelse på sisterner.

Det er spor etter tidligere kondens/løkasje ved listverk ved toalett.

Det ble registrert «bom» i gulvflis.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Misfarging bak toalett og skjevhet ved gulv bør holdes under oppsyn. Anbefaler ytterligere undersøkelser.



Det er spor etter tidligere kondens/lekkasje ved listverk ved toalett.



Det registreres skjevheter ved gulv. Sprekk mellom flis og listverk.

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er ikke påvist lufting av avløpsanlegget over tak.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ingen avvik eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting av kloakk over tak er ikke kontrollert pga snø. anbefaler ytterligere undersøkelser.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

6.17 Vannledninger



Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert på bad og frem til sanitærinstallasjoner på baderom, toalettrom og kjøkken. Hovedstoppekran og inntak i skap.

Type anlegg Rør i rør system, Kobber

Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert på bad og frem til sanitærinstallasjoner på baderom, toalettrom og kjøkken.

Inntak og hovedstoppekran plassert i fordelerskap.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Er det etablert fordelerskap? Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei



Det registreres irr på kobling i fordelerskap. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Manglende endemuffer ved rørvslutninger ved rør i rør system inne i kjøkkenbenk.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

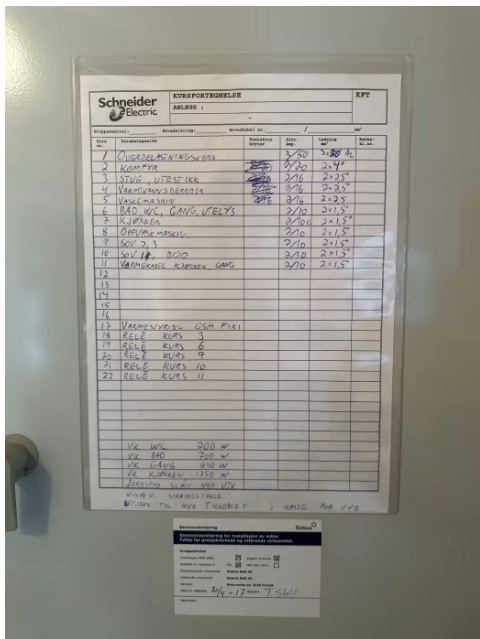
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Endemuffer ved rørvslutninger anbefales montert.

Hovedstoppekran og rørkurser i fordelerskap anbefales merket for god oversikt.

6.18 Elektrisk



Viser kursfortegnelse.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Type anlegg

Åpent

Åpent og skjult elektrisk anlegg. Sikringskap med 50A overbelastningsvern, overspenningsvern og automatsikringer.

Ring hytta varm med GSM FIXI.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Ikke besvart

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Ikke besvart



Viser sikringskapp plassert på soverom.

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

6.19 Varmtvannsbereder



Viser innkasset bereder plassert på bad.

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2002

Størrelse

115L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Bereder tilkoblet skjøteledning.



Viser teknisk data på bereder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Bereider tilkoblet skjøteledning. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

6.20 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri. Baderom og toalettrom tilknyttet mekanisk avtrekk. Ukjent plassering av vifte. Hastighetsregulator plassert utvendig ved bad.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.21 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Himling med trepanel. Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (toalettrom).

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.



Viser bad og installasjoner.



Viser kasse for varmtvannsbereder og innfelt fordelerskap.

Oppsummering av overflater

TG-3

Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 15mm. Noe varierende fallforhold. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Det registreres misfarging i fugemasse som kan skyldes feil type silikon (uten soppdreper).

Over halvparten av forventet brukstid er passert på overflater.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Anbefalte tiltak overflater

Det må etableres en løsning slik at lekkasjevann kan renne fritt til sluk.

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Utbedringskostnader overflater

Under 10 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Ingen synlig slukmansjett eller klemring i sluk. Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, dusjhjørne i glass, veggmontert termostatbatteri dusjgarnityr og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Takventil tilknyttet sentralavtrekk. Hastighetsregulering plassert utenfor bad.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det registreres sug i kanalene.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (toalettrom). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.22 Øvrig: Utvendig bod/anneks



Viser bod/anneks.

Beskrivelse

Innvendig med flislagt gulv med varmekabler. Vegger og himling med trepanel. Innlagt lys og strøm. Vegger oppført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende panel. Saltakkkonstruksjon i tre teknet med torv. Delvis overbygget inngangsparti. Renner nedløpsrør og beslag i metall. Ytterdør og vinduer med 2-lags isolerglass.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

Utvendige konstruksjoner dekket med snø er ikke vurdert.

6.23 Øvrig: Innvendige overflater



Det registreres stedvis glipper i gulv.

Beskrivelse

Gulv: Overflater bestående av fliser og tregulv.
Vegg: Overflater bestående av liggende trepanel og malte lettklinkerblokker.
Tak: Overflater bestående av trebord.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det registreres boom under gulvfliser på kjøkken.«Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget.

Det registreres stedvis glipper mellom gulv.

Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.

Boligen er besikket møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

6.24 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant